

**RELATÓRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL PARA A  
CONCESSÃO DE CONJUNTOS TOPONÍMICOS**

MINUTA

**06 DE JUNHO DE 2019**

## **1. INTRODUÇÃO**

Este relatório de avaliação econômico-financeira tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para o projeto de concessão de conjuntos toponímicos (conjunto identificador de nomes de ruas) na cidade de Porto Alegre.

O presente documento apresenta estimativas para os custos e despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da concessão. As informações que serviram de base para os estudos foram conseguidas através de pesquisa de mercado e estudos técnicos.

Relativamente aos dados apresentados a seguir, ressalta-se ainda que todas as projeções baseiam-se no que se denomina ‘termos reais’, ou seja, não consideram o efeito da inflação. Os valores totais apresentados são resultados da soma simples dos fluxos projetados e não sofreram correções temporais.

Cumprе ressaltar que os valores referentes aos investimentos, receitas e despesas aqui apresentados são estimativas e não sendo, portanto, números vinculantes.

## **2. OBJETIVOS DO PROJETO**

Porto Alegre possui um visível déficit de toponímicos em todas as regiões da cidade. O contrato com a empresa que operava os conjuntos foi encerrado em 2013 e desde então não foram instalados novos equipamentos, onde os que ficaram do antigo contrato e sofrem com deterioração têm índice de substituição baixíssimo por questões ligadas à restrição financeira no âmbito municipal, estadual e federal.

Desta forma, o projeto visa à produção, confecção, instalação, conservação e manutenção de 4.412 Conjuntos Toponímicos TIPO 2, que é composto por um poste e duas placas identificadoras a serem instalados nos locais determinados pelo Poder Concedente, e mais 36.827 Conjuntos Toponímicos TIPO 1, compostos por duas placas identificadoras a serem instaladas em estruturas diversas.

## **3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS**

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento dos investimentos, custos e despesas, que serviram como base de referência para as projeções do modelo econômico-financeiro:

### **a) Parâmetros Gerais do Projeto**

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO:

- Modalidade de contratação, que se trata de concessão comum e,
- Prazo de duração do Contrato, de 10 (dez) anos;

## b) Imposto de Renda e Tributos

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as alíquotas referentes à opção de Lucro Presumido, descritas abaixo:

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65%;
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00%;
- IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre a base de cálculo presumida, conforme a receita de cada atividade. A alíquota é de 15% sobre o lucro presumido. A parcela do lucro presumido que exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10%;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 9%;
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 5,00%.

**Tabela 1** - Tributos estimados durante os 10 anos da concessão.

<b>Imposto</b>	<b>Valor Total Estimado</b>
PIS/COFINS	R\$ 4,7 milhões
ISS	R\$ 6,5 milhões
IRPJ	R\$ 13,0 milhões
Total Tributos	R\$ 24,2 milhões

## c) Projeção de Investimentos (CAPEX)

A previsão de investimentos considera os insumos necessários para a implantação dos 4.412 Conjuntos TIPO 2 dentro de 12 meses e dos 36.827 Conjuntos TIPO 1 em 24 meses. O custo do Conjunto TIPO 2 foi estimado em R\$ 558,05 por unidade de acordo com uma média de orçamentos utilizados. O Conjunto TIPO 1 foi cotado em R\$ 189,41.

Assim, o relatório econômico-financeiro considerou que o total de investimentos projetados para Concessão, a ser desembolsado pela Concessionária, totaliza R\$ 9,4 milhões.

**Tabela 2 - Estimativas dos investimentos**

<b>CAPEX Estimado</b>	
Conjuntos TIPO 2	R\$ 2,5 milhões
Conjuntos TIPO 1	R\$ 6,9 milhões
<b>TOTAL DO CAPEX</b>	<b>R\$ 9,4 milhões</b>

**d) Receitas**

O concessionário obterá as receitas através da venda de publicidade que será alocada nos Conjuntos TIPO 2. Os Conjuntos TIPO 1 não possui valor comercial, portanto não foi considerado como uma alternativa de receita no modelo. Para estimar os valores da publicidade, realizamos pesquisas com diferentes operadores e em diferentes cidades. O valor médio estimado para o modelo foi de R\$ 450/mês por Conjunto TIPO 2.

Estimamos a ocupação com publicidade em 60% dos Conjuntos TIPO 2 de acordo com estimativas de empresas atuantes na área.

Dado que todos Conjuntos TIPO 2 deverão estar instalados ao fim do primeiro ano da concessão, a curva de evolução da receita se estende até o fim do segundo ano, onde consideramos que a ocupação de 60% seja alcançada. Para os demais anos, não consideramos variações de preço nem de ocupação, permanecendo constante o valor do terceiro ano para os demais períodos.

**Tabela 3 - Receita**

	<b>Receita Total Estimada</b>	<b>Média mensal estimada</b>
Receita Líquida (R\$ mil)	129.209	1.077

**a) Custos e Despesas (OPEX)**

Os custos e despesas foram estimados para atender todas as necessidades da operação. A equipe foi dimensionada para atender o ritmo de operação e os prazos de instalação do projeto, assim como os insumos necessários para a realização dos serviços.

Inferimos que o sistema de vendas de publicidade será realizado por uma equipe própria e outra terceirizada, via agência de publicidades. A primeira receberá salário e comissões, a segunda, apenas comissão.

**Tabela 4 - Despesas Operacionais (OPEX)**

	<b>OPEX Total Estimado (R\$ mil)</b>	<b>OPEX Médio Mensal Estimado (R\$ mil)</b>
Vendas	4.485	37
Pessoal	25.278	211
Manutenção	16.276	136
Depreciação/Amortização	2.100	18
Veículos	2.052	17
Instalação	2.792	23
Despesas	6.428	54
<b>Total OPEX Estimado</b>	<b>59.411</b>	<b>496</b>

**b) Resultados**

Tendo estas estimativas de receitas, custo de operação e valor dos investimentos necessários, foi construído fluxo de caixa operacional projetado para verificar a viabilidade do projeto e estimar um valor de outorga mensal que atraia interessados para operar os instrumentos. A taxa interna de retorno sugerida foi uma taxa real de 10% ao ano, condizente com o risco do projeto e os índices macroeconômicos atuais.

Optou-se por um modelo com outorga inicial e mensal. O vencedor da concessão será o que apresentar a maior outorga inicial. A outorga mínima inicial totalizará R\$ 1,6 milhão e será fracionada em três parcelas: a vista com um valor R\$ 400 mil correspondente a 25% da outorga inicial; outra parcela de R\$ 400 mil (25%) no 12º mês e o restante: R\$ 800 mil no 24º mês. A outorga mensal começará a ser paga no 13º mês, após todos os Conjuntos TIPO 2 estiverem instalados. Seu montante será o maior valor entre R\$ 41,00 por Conjuntos TIPO 2 (reajustado anualmente pelo IPCA) ou 15% da Receita Bruta.

<b>Resultados do projeto</b>	
Taxa Interna de Retorno (TIR)	10%
Outorga Mensal	R\$ 181 mil
Outorga Inicial	R\$ 1,6 milhão
Outorga Total	R\$ 20,6 milhões